

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
TẬP
ĐOÀN
COTANA

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
COTANA
DN: C=VN, S=HÀ NỘI,
L=Phường Hoàng Liệt,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN COTANA,
OID.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0101482984
Reason: I am the author
of this document
Location: your signing
location here
Date: 2025-08-28 17:27:
45
Foxit Reader Version:
9.5.0

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026



CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	08 - 09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, Ban Tổng giám đốc Công ty CP Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Bà Đào Thu Thủy	Thành viên
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/04/2026)
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/04/2026)
Ông Bùi Tiến Hùng	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Lê Văn Thành	Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật của Công ty
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc – Giám đốc tài chính (Miễn nhiệm ngày 08/6/2026)
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc – Giám đốc nhân sự
Ông Nguyễn Ngọc Tiến	Phó Tổng giám đốc
Ông Phạm Văn Hậu	Phó Tổng giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật trong kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo tài chính này như sau:

Ông Lê Văn Thành	Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật của Công ty
------------------	---

Ông Nguyễn Ngọc Tiến - Phó Tổng giám đốc được ủy quyền ký Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 theo Giấy ủy quyền số 12/2026/UQ-CNG của Tổng Giám đốc ngày 08/06/2026.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA



Nguyễn Ngọc Tiên

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy uỷ quyền số 12/2026/UQ-CNG ngày 08/06/2026)

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2026

Số: 2708.01 - 26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Trần Quốc Tuấn
Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 11 tòa nhà Sông Đà - 165 Cầu Giấy - Phường Cầu Giấy - TP. Hà Nội - Điện thoại: (+84) 24 6267 0491/0492 - Website: www.vae.com.vn

VP Hà Nội: Số 121 Phố 8/3
Phường Bạch Mai, TP. Hà Nội
Điện thoại: (+84) 901 711 999

VP TP HCM: Số 6/8 Nguyễn Huy Tưởng
Phường Gia Định, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (+84) 903 353 579

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

			Đơn vị tính: VND	
TÀI SẢN			30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Mã số	Thuyết minh			
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		306.015.349.765	300.895.937.808
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	38.937.812.822	75.738.302.007
1 Tiền	111		13.363.082.629	35.366.758.764
2 Các khoản tương đương tiền	112		25.574.730.193	40.371.543.243
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		33.549.961.939	9.590
1 Chứng khoán kinh doanh	121	V.2.	60.428	60.428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(51.238)	(50.838)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2.	33.549.952.749	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		198.404.151.155	198.471.405.468
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	137.479.920.212	154.025.348.769
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	78.871.975	268.022.999
3 Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5.	70.446.558.721	58.105.769.638
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(9.601.199.753)	(13.927.735.938)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	34.980.522.235	26.568.207.161
1 Hàng tồn kho	141		34.980.522.235	26.568.207.161
V Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI Tài sản ngắn hạn khác	160		142.901.614	118.013.582
1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.10.	18.959.872	42.049.528
2 Thuế GTGT được khấu trừ	162		72.604.426	-
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.13.	51.337.316	75.964.054
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		356.328.704.712	357.344.736.595
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II Tài sản cố định	220		27.711.625.254	28.353.361.555
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	24.558.125.255	25.199.861.556
- Nguyên giá	222		57.174.367.269	57.689.284.575
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.616.242.014)	(32.489.423.019)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.8.	3.153.499.999	3.153.499.999
- Nguyên giá	228		3.297.468.989	3.297.468.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(143.968.990)	(143.968.990)
III Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV Bất động sản đầu tư	240		-	-
V Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2.	327.476.913.159	327.368.104.105
1 Đầu tư vào công ty con	261		318.000.797.444	318.000.797.444
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		10.911.878.500	10.911.878.500
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.984.017.688	1.984.017.688
4 Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(3.419.780.473)	(3.528.589.527)
VII Tài sản dài hạn khác	270		1.140.166.299	1.623.270.935
1 Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.10.	1.140.166.299	1.623.270.935
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		662.344.054.477	658.240.674.403

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 41 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
C NỢ PHẢI TRẢ	300		120.045.777.734	133.119.652.130
I Nợ ngắn hạn	310		99.620.626.244	112.473.618.152
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	31.548.071.918	38.036.722.165
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	66.397.157	111.933.832
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13.	903.683.243	3.074.118.302
4 Phải trả người lao động	315		1.478.050.901	2.286.902.201
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14.	188.785.999	535.932.893
6 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16.	1.269.210.337	1.396.734.770
7 Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15.	32.886.086.313	34.677.539.812
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18.	-	3.005.320.062
9 Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.17.	217.244.931	566.666.667
10 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		31.063.095.445	28.781.747.448
II Nợ dài hạn	330		20.425.151.490	20.646.033.978
1 Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.16.	17.938.240.778	18.159.123.266
2 Phải trả dài hạn khác	338	V.15.	2.486.910.712	2.486.910.712
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19.	542.298.276.743	525.121.022.273
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		411.492.640.000	411.492.640.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		411.492.640.000	411.492.640.000
2 Thặng dư vốn	412		509.724.891	509.724.891
3 Vốn khác của chủ sở hữu	414		41.143.180.000	-
4 Quỹ đầu tư phát triển	418		40.088.588.715	37.023.101.829
5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		49.064.143.137	76.095.555.553
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		26.502.754.148	45.440.686.693
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		22.561.388.989	30.654.868.860
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		662.344.054.477	658.240.674.403

Phê duyệt, ngày 24 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại



Nguyễn Ngọc Tiến

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 41 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	62.870.177.984	53.633.811.296
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		62.870.177.984	53.633.811.296
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	56.648.673.694	48.527.413.038
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.221.504.290	5.106.398.258
6 Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu tư	21		-	-
7 Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3.	22.753.091.544	27.847.146.213
8 Chi phí tài chính	23	VI.4.	(367.508)	1.298.875.862
Trong đó: Chi phí đi vay	24		108.441.146	1.738.551.096
9 Chi phí bán hàng	25		-	-
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5.	5.726.567.857	6.552.415.295
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		23.248.395.485	25.102.253.314
12 Thu nhập khác	31	VI.6.	90.909.091	1.833.017.860
13 Chi phí khác	32	VI.7.	24.147.166	213.908.074
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		66.761.925	1.619.109.786
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		23.315.157.410	26.721.363.100
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	753.768.421	758.108.480
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		22.561.388.989	25.963.254.620

Phê duyệt, ngày 24 tháng 8 năm 2026
CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại

Nguyễn Ngọc Tiên



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 (Trình bày lại)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		23.315.157.410	26.721.363.100
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		673.634.450	849.340.633
- Các khoản dự phòng	03		(4.784.766.575)	1.052.898.287
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(374.338)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(22.824.091.581)	(29.001.052.134)
- Chi phí đi vay	06		108.441.146	1.738.551.096
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.511.625.150)	1.360.726.644
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		21.520.130.780	33.710.609.359
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.412.315.074)	(3.529.204.493)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(10.301.708.244)	3.895.393.406
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		506.194.292	(274.002.492)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(108.441.146)	(1.738.551.096)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.452.540.772)	(359.208.363)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.102.786.522)	(909.122.573)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.863.091.836)	32.156.640.392
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(31.898.149)	(35.836.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		90.909.091	1.281.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(33.000.000.000)	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(27.352.300.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	414.360.200
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.008.911.771	27.837.586.274
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(27.932.077.287)	2.144.810.474
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	29.087.106.567
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(3.005.320.062)	(39.552.926.030)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.005.320.062)	(10.465.819.463)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(36.800.489.185)	23.835.631.403

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 41 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026
(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		75.738.302.007	9.840.821.315
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	374.338
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1.	38.937.812.822	33.676.827.056

Phê duyệt, ngày 24 tháng 8 năm 2026
CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Vũ Anh Quý

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại



Nguyễn Ngọc Tiến

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo).

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/6/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 28 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 28 ngày 29/7/2026 thì vốn điều lệ của Công ty là **452.635.820.000 đồng** (Bốn trăm năm mươi hai tỷ, sáu trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là CSC.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê xe có động cơ;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa; Kinh doanh bất động sản;
- Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 35KV; Lắp đặt điện nước, điện lạnh, trang trí nội ngoại thất công trình;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật cơ sở hạ tầng;
- Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Trụ sở chính Công ty tại: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

Danh sách các công ty con kiểm soát trực tiếp

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	Xây dựng	51%	51%	51%
2.	Công ty CP Tư vấn Xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	Tư vấn Xây dựng	51%	51%	51%
3.	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	Kinh doanh thương mại, thi công lắp đặt và dịch vụ	51%	51%	51%
4.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (i)	CM3-03 Camellia, KĐT An Văn Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế	Kinh doanh bất động sản	65,60%	65,60%	71,12%
5.	Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife (ii)	DAH2-03A Dahlia, Khu đô thị An Văn Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế	Kinh doanh bất động sản	62,98%	62,98%	64,71%

(i) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 65,60%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 1,632%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,423% và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 1,694%.

Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 71,12%, trong đó: Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 3,20%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 4,75%, và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 3,32%.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

(ii) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 62,98%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 61,18%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 1,80%.

Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 64,71%, trong đó: Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 61,18%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 3,53%.

Danh sách các công ty liên kết

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ
1.	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Cụm CN Ngọc Liệp, xã Kiều Phú, TP. Hà Nội	Sản xuất cốt thép	25,09%	25,09%	25,09%
2.	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	Kiến trúc cảnh quan	20,68%	20,68%	20,68%
3.	Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Vỹ Dạ, TP Huế.	Dịch vụ	30%	30%	30%
4.	Công ty CP Xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	Xây lắp	45%	45%	45%

Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập

Công ty có 01 chi nhánh là Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana, địa chỉ tại số 2-4-6 đường số 7, khu dân cư Conic, đường Nguyễn Văn Linh, xã Bình Hưng, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngày 04/9/2025 và ngày 16/3/2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã có quyết định số 07/2025/QĐ/CNG và 01/2026/QĐ/HĐQT-CNG về việc chấm dứt hoạt động Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn COTANA. Tuy nhiên, đến ngày phát hành Báo cáo này, Chi nhánh vẫn đang làm việc với Cơ quan thuế để làm thủ tục chấm dứt hiệu lực mã số thuế của Chi nhánh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Số liệu so sánh là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này như trình bày tại thuyết minh số VIII.4 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 30/6/2026 là 52 người (Tại ngày 31/12/2025: 49 người).

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

3. Áp dụng hướng dẫn kế toán mới

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ban Tổng giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập là Báo cáo tài chính riêng giữa của Công ty mẹ. Công ty lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số I.5) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và đơn vị trực thuộc. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với đơn vị trực thuộc đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này, ngoại trừ số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

4. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất chứng khoán kinh doanh.

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ. Đối với chứng khoán kinh doanh là các chứng khoán niêm yết hoặc giá trị hợp lý chứng khoán, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào giá trị thị trường của chứng khoán tại thời điểm cuối kỳ kế toán.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được.

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc, bao gồm giá mua và chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia nêu trên, được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết, đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi công ty nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

7. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Công ty xác định giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh để hạch toán hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán các sản phẩm đó.

Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi hàng tồn kho bị hư hỏng, lỗi thời, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Loại tài sản cố định

Nhà cửa vật kiến trúc
Máy móc và thiết bị
Phương tiện vận tải

Thời gian khấu hao (năm)

15 - 49
05 - 10
06 - 07

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

Thiết bị, dụng cụ quản lý
Tài sản cố định khác

03 - 06
03

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

9. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán và quyền sử dụng đất không thời hạn.

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng không được trích khấu hao.

10. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ bao gồm: là các khoản chi phí công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.

11. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước khối lượng công trình hoàn thành, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ của Công ty trong kỳ kế toán là khoản doanh thu nhận trước tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ về thuê văn phòng tại tòa nhà Cotana, Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội.

14. Nguyên tắc ghi nhận vay

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây dựng, cho thuê thiết bị, văn phòng, doanh thu cung cấp dịch vụ khác.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì:

- + Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- + Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn xây lắp và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí đi vay.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

20. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền	13.363.082.629	35.366.758.764
Tiền mặt	452.819.842	416.943.873
Tiền gửi không kỳ hạn (VND)	12.896.150.704	34.935.552.076
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	11.507.136.085	24.060.018.612
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nội- PGD Linh Đàm	990.498.589	10.493.329.481
Các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại các Ngân hàng khác	398.516.030	382.203.983
Tiền gửi không kỳ hạn (USD)	14.112.083	14.262.815
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở giao dịch	14.112.083	14.262.815
Các khoản tương đương tiền (*)	25.574.730.193	40.371.543.243
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	25.574.730.193	40.371.543.243
Cộng	38.937.812.822	75.738.302.007

(*) Các khoản tiền gửi tại các Ngân hàng thương mại có kỳ hạn không quá 3 tháng, lãi suất theo từng hợp đồng, lãi trả cuối kỳ.

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
 Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 (Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính
a) Chứng khoán kinh doanh

	30/6/2026				01/01/2026				Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá trị dự phòng	Giá trị dự phòng	
Tổng giá trị cổ phiếu	60.428	9.190	(51.238)	60.428	9.590	(50.838)	(50.838)	(50.838)	
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	9.190	(51.238)	60.428	9.590	(50.838)	(50.838)	(50.838)	
Cộng	60.428	9.190	(51.238)	60.428	9.590	(50.838)	(50.838)	(50.838)	

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2026				01/01/2026				Đơn vị tính: VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị dự phòng	Giá trị dự phòng	
Ngắn hạn	33.549.952.749	33.549.952.749	-	-	-	-	-	-	
Tiền gửi có kỳ hạn	33.549.952.749	33.549.952.749	-	-	-	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	30.515.432.201	30.515.432.201	-	-	-	-	-	-	
- CN Nam Hà Nội	3.034.520.548	3.034.520.548	-	-	-	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội			-	-	-	-	-	-	
Cộng	33.549.952.749	33.549.952.749	-	-	-	-	-	-	

(*) Các khoản tiền gửi tại các Ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng, lãi suất theo từng hợp đồng, lãi trả cuối kỳ.

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026
Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

c) Đầu tư tài chính dài hạn

	30/6/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Đầu tư vào công ty con	318.000.797.444	(241.967.007)		318.000.797.444	(244.774.168)	
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	6.781.860.332	-	(**)	6.781.860.332	-	(**)
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	4.463.000.000	-	(**)	4.463.000.000	-	(**)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (*)	299.555.310.000	-	(**)	299.555.310.000	-	(**)
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	5.900.627.112	-	(**)	5.900.627.112	-	(**)
Công ty CP Đô Thị Cotana Ecolife	1.300.000.000	(241.967.007)	(**)	1.300.000.000	(244.774.168)	(**)
Đầu tư vào công ty liên kết	10.911.878.500	(2.839.629.595)		10.911.878.500	(2.945.972.013)	
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(2.434.732.967)	(**)	4.311.878.500	(2.212.402.718)	(**)
Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green	600.000.000	-	(**)	600.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden	1.500.000.000	-	(**)	1.500.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	4.500.000.000	(404.896.628)	(**)	4.500.000.000	(733.569.295)	(**)
Đầu tư vào đơn vị khác	1.984.017.688	(338.183.871)		1.984.017.688	(337.843.346)	
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	(44.769.907)	(**)	550.000.000	(44.769.907)	(**)
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	534.017.688	-	(**)	534.017.688	-	(**)
Công ty CP Capella Việt Nam	500.000.000	(293.413.964)	(**)	500.000.000	(293.073.439)	(**)
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	(**)	400.000.000	-	(**)
Cộng	330.896.693.632	(3.419.780.473)		330.896.693.632	(3.528.589.527)	

(*) Trong kỳ, Công ty được chia cổ phiếu với tổng số lượng cổ phiếu được chia là 1.797.331 cổ phiếu (tỷ lệ là 100:6).

(**) Tại thời điểm 30/6/2026, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính.



CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết
Các Công ty con, Công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với Công ty con và công ty liên kết trong kỳ

- Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana: Thi công công trình.
- Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana: Thuê dịch vụ.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital: Thi công công trình.
- Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana: Mua bán hàng hóa, dịch vụ lắp đặt.
- Công ty TNHH BMS Thành Nam: Thuê dịch vụ.
- Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green: Thi công công trình.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden: Thuê tài sản.
- Công ty Cổ phần Đô Thị Cotana Ecolife: Không phát sinh giao dịch

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Ivland	95.605.238.405	-	105.753.944.118	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	7.437.678.365	-	13.589.575.765	-
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	10.920.804.241	-	9.121.616.248	-
Các đối tượng khác	23.516.199.201	(2.613.047.910)	25.560.212.638	(3.482.337.910)
Cộng	137.479.920.212	(2.613.047.910)	154.025.348.769	(3.482.337.910)

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

4. Trả trước cho người bán

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Thanh Thanh Tùng	16.966.620	-
Công ty điện lực Huế-Chỉ nhánh tổng công ty điện lực miền trung	25.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương	-	142.845.043
Công ty TNHH MTV TM và DV Trung Đà Thành VN	-	48.910.510
Điện lực Nam Sông Hương	-	38.500.000
Các đối tượng khác	36.905.355	37.767.446
Cộng	78.871.975	268.022.999

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng của CBCNV	844.672.055	-	888.183.023	-
Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	-	520.000.000	-
Bạch Quỳnh Trang	125.016.179	-	130.201.482	-
Các đối tượng khác	199.655.876	-	237.981.541	-
Phải thu khác	69.601.886.666	(6.988.151.843)	57.215.746.145	(10.445.398.028)
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB (1)	18.929.875.000	-	18.929.875.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB (1)	12.858.125.000	-	12.858.125.000	-
Công ty CP Xây dựng Kiều Lê (2)	5.596.164.382	-	5.396.712.328	-
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	-	-	5.786.630.133	(5.786.630.133)

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital (4)	17.973.318.600	-	-	-
Công ty CP Sản xuất- XNK BEMES (3)	13.976.303.684	(6.988.151.843)	13.976.303.684	(4.658.767.895)
Các đối tượng khác	268.100.000	-	268.100.000	-
Các khoản phải thu bảo hiểm	-	-	1.840.470	-
Cộng	70.446.558.721	(6.988.151.843)	58.105.769.638	(10.445.398.028)

(1) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển BB và Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển DB về chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Comaland đầu tư và phát triển bất động sản mà Công ty CP Tập đoàn Cotana đã được các cá nhân ủy thác đầu tư và chuyển nhượng vốn góp đầu tư tại Công ty CP Comaland đầu tư và phát triển bất động sản. Tại thời điểm 30/6/2026, Công ty chưa thu hồi được khoản chuyển nhượng vốn góp này để trả cho các nhà đầu tư cá nhân đã ủy thác.

(2) Đây là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Kiều Lê để thực hiện dự án khu nhà ở Kiều Lê theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 113/2018/HĐHT/Kieule - Cotana ngày 20/04/2018.

(3) Phải thu khác của Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu BEMES là khoản tiền mà Công ty nộp thay tiền thuê đất cho Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Số 10/HĐHTKD/Cotana-Bemes ngày 19/3/2013. Do Công ty chưa làm thủ tục chuyển giao nghĩa vụ chủ đầu tư cùng với trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai liên quan đến lô đất VP5 cho Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu BEMES.

(4) Khoản phải thu Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital đây là khoản tiền tạm ứng chi trả cổ tức theo Thông báo về việc thực hiện quyền nhận tạm ứng cổ tức bằng tiền năm 2025 thực hiện theo nghị quyết Hội đồng quản trị số: 01/2026/NQ/HĐQT-CAPITAL ngày 20/01/2026.

b) Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi;				
Phải thu của khách hàng	2.613.047.910	-	3.982.337.910	500.000.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	720.914.571	-	720.914.571	-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 Hòa Lạc Hòa Bình	1.322.719.462	-	1.322.719.462	-
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	569.413.877	-	1.938.703.877	500.000.000
Phải thu khác	6.988.151.843	-	10.445.398.028	-
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	-	-	5.786.630.133	-

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

Công ty CP Sản xuất- XNK BEMES	6.988.151.843	-	4.658.767.895	-
Cộng	<u>9.601.199.753</u>	-	<u>14.427.735.938</u>	<u>500.000.000</u>

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	23.744.936.868	-	16.013.310.776	-
Hàng hoá bất động sản	11.235.585.367	-	10.554.896.385	-
Cộng	<u>34.980.522.235</u>	-	<u>26.568.207.161</u>	-

(*) Bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hạng mục thi công xây dựng Block XH1, Block XH4 (phần cọc, phần ngầm, phần thân, phần hoàn thiện và phần MEP) thuộc khu nhà ở xã hội - Chung cư cao tầng OXH1, dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương; cung cấp thiết bị, nhân công, vật tư phụ thi công cầu Suối Mán (Km5+806,4), cầu Km10+626,6 Dự án Cao tốc Hà Giang - Tuyên Quang và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư ngày 01/01/2026	3.153.499.999	143.968.990	3.297.468.989
Số dư ngày 30/6/2026	3.153.499.999	143.968.990	3.297.468.989
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư ngày 01/01/2026	-	143.968.990	143.968.990
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Số dư ngày 30/6/2026	-	143.968.990	143.968.990
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày 01/01/2026	3.153.499.999	-	3.153.499.999
Tại ngày 30/6/2026	3.153.499.999	-	3.153.499.999

- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026: 143.968.990 VND (Tại ngày 31/12/2025: 143.968.990 VND).

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND (Tại ngày 31/12/2025 là 3.153.499.999 VND)

Chi tiết danh mục các tài sản cố định vô hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

Tên Tài sản cố định	Nguyên giá 30/6/2026 VND
Quyền sử dụng đất tại Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Hà Nội	3.153.499.999
Cộng	<u>3.153.499.999</u>

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2026	41.727.811.460	5.026.002.926	8.280.310.767	1.366.159.422	1.289.000.000	57.689.284.575
Mua trong kỳ	-	-	-	31.898.149	-	31.898.149
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(579.365.455)	-	-	(579.365.455)
Tăng khác	-	32.550.000	-	-	-	32.550.000
Số dư ngày 30/6/2026	41.727.811.460	5.058.552.926	7.700.945.312	1.398.057.571	1.289.000.000	57.174.367.269
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2026	17.213.114.656	4.345.502.926	8.280.310.767	1.361.494.670	1.289.000.000	32.489.423.019
Khấu hao trong kỳ	612.112.555	56.857.143	-	4.664.752	-	673.634.450
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(579.365.455)	-	-	(579.365.455)
Tăng khác	-	32.550.000	-	-	-	32.550.000
Số dư ngày 30/6/2026	17.825.227.211	4.434.910.069	7.700.945.312	1.366.159.422	1.289.000.000	32.616.242.014
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	24.514.696.804	680.500.000	-	4.664.752	-	25.199.861.556
Tại ngày 30/6/2026	23.902.584.249	623.642.857	-	31.898.149	-	24.558.125.255

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/6/2026 là 0 VND (Tại ngày 31/12/2025: 21.950.949.907 VND).

- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 14.586.107.661 VND (Tại ngày 31/12/2025 là: 14.997.836.753 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

*) Chi tiết danh mục các tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

Tên Tài sản cố định	Nguyên giá 30/6/2026 VND
Tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu	
Toà nhà CC5A Linh Đàm (phần xây dựng)	31.785.457.001
Toà nhà CC5A Linh Đàm (phần nội thất)	5.965.501.875
Cộng	37.750.958.876

10. Chi phí chờ phân bổ

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	18.959.872	42.049.528
Các chi phí chờ phân bổ khác	18.959.872	42.049.528
b) Dài hạn	1.140.166.299	1.623.270.935
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	97.806.039	59.850.465
Chi phí thi công lắp đặt Phòng cháy chữa cháy	77.344.161	148.013.953
Cải tạo sửa chữa tòa nhà Văn phòng	538.158.121	858.194.647
Thuê văn phòng	409.536.000	546.048.000
Các khoản chi phí trả trước khác	17.321.978	11.163.870
Cộng	1.159.126.171	1.665.320.463

11. Phải trả người bán

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	4.820.030.618	4.820.030.618
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	4.820.030.618	4.820.030.618
Tổng công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	5.193.269.788	5.193.269.788
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại COTANA	1.110.407.091	1.589.634.552
Công ty TNHH MTV Xây dựng Dịch vụ Thương mại Anh Khôi	1.174.740.307	-
Công ty TNHH Xây dựng Việt An Phát	1.619.314.993	1.619.314.993
Công ty CP Nhôm Đô Thành	275.903.961	2.355.019.995
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Xây lắp Việt Nam	346.734.854	3.243.385.301
Các đối tượng khác	17.007.670.306	19.216.066.918
Cộng	31.548.071.918	38.036.722.165

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

12. Người mua trả tiền trước

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		
Công ty CP Phát triển Đông Thịnh	10.000.001	10.000.001
Công ty CP Viện giáo dục Montessori Việt Nam	20.000.000	3.500.000
Công ty CP Đầu tư và công nghệ TOPMED	-	26.882.398
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu GGreen Viet	-	59.092.433
Plywood Việt Nam	36.397.156	12.459.000
Các đối tượng khác		
Cộng	66.397.157	111.933.832

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/6/2026
a) Phải nộp ngắn hạn				
Thuế GTGT	664.231.431	590.007.147	911.214.811	343.023.767
Thuế thu nhập cá nhân	376.707.278	287.919.817	438.374.861	226.252.234
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.033.179.593	753.768.421	2.452.540.772	334.407.242
Cộng	3.074.118.302	1.631.695.385	3.802.130.444	903.683.243
b) Phải thu				
Thuế GTGT đầu ra	-	-	11.527.268	11.527.268
hàng hoá, dịch vụ				
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	921.721	921.721
Thuế đất, tiền thuê đất	75.964.054	1.275.436.014	1.238.360.287	38.888.327
Cộng	75.964.054	1.275.436.014	1.250.809.276	51.337.316

14. Chi phí phải trả

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Trích trước khối lượng công trình hoàn thành	-	458.440.000
Trích trước chi phí lãi vay	6.565.657	2.923.333
Trích trước chi phí tiền điện	182.220.342	74.569.560
Cộng	188.785.999	535.932.893

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

15. Phải trả khác

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	32.886.086.313	34.677.539.812
Kinh phí công đoàn, các khoản phải nộp cơ quan bảo hiểm	366.733.881	99.501.120
Dư có TK 141	167.290.643	2.184.678.197
<i>Xi nghiệp Mộc và Nội thất Thành Nam</i>	<i>142.284.282</i>	<i>2.160.642.381</i>
Các đối tượng khác	25.006.361	24.035.816
Nhận ký quỹ, ký cược	30.000.000	30.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	32.322.061.789	32.363.360.495
<i>Phạm Mạnh Long (1)</i>	<i>25.804.500.000</i>	<i>25.804.500.000</i>
<i>Lê Thị Vân Anh (1)</i>	<i>5.983.500.000</i>	<i>5.983.500.000</i>
Các đối tượng khác	534.061.789	575.360.495
b) Dài hạn	2.486.910.712	2.486.910.712
Đào Ngọc Thanh (2)	2.486.910.712	2.486.910.712
Cộng	35.372.997.025	37.164.450.524

(1) Là khoản phải trả các cá nhân tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển bất động sản mà các cá nhân đã ủy thác cho Công ty CP Tập đoàn Cotana góp vốn và chuyển nhượng vốn tại Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển bất động sản.

(2) Khoản phải trả Ông Đào Ngọc Thanh phản ánh số tiền mà ông Đào Ngọc Thanh đã ủy thác để Công ty CP Tập đoàn Cotana đầu tư vào các dự án của Công ty.

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.3

16. Doanh thu chờ phân bổ

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.269.210.337	1.396.734.770
Tiền thuê văn phòng nhận trước	1.269.210.337	1.396.734.770
b) Dài hạn	17.938.240.778	18.159.123.266
Tiền thuê văn phòng nhận trước	17.938.240.778	18.159.123.266
<i>Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng</i>	<i>4.576.681.978</i>	<i>4.596.839.980</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam</i>	<i>3.193.080.637</i>	<i>3.244.302.637</i>
<i>Đỗ Văn Bình</i>	<i>2.629.125.347</i>	<i>2.670.857.495</i>
<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC BIG</i>	<i>2.210.289.199</i>	<i>2.231.632.735</i>
<i>Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Cotana</i>	<i>1.566.473.365</i>	<i>1.592.151.367</i>
Các đối tượng khác	3.762.590.252	3.823.339.052
Cộng	19.207.451.115	19.555.858.036

c) Doanh thu chờ phân bổ là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.3

17. Dự phòng phải trả

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	217.244.931	566.666.667
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	217.244.931	566.666.667
Cộng	217.244.931	566.666.667

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

18. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2026
Ngắn hạn				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội (1)	3.005.320.062	-	3.005.320.062	-
Cộng	3.005.320.062	-	3.005.320.062	-

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/1654947/HĐTD ngày 10/12/2025 giữa Công ty CP Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội có hạn mức tín dụng 130.000.000.000 đồng (Một trăm ba mươi tỷ đồng) đã bao gồm toàn bộ dư nợ được chuyển tiếp từ hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/1654947/HĐTD ngày 19/11/2024, với thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Thời hạn cho vay, lãi suất được quy định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản bảo đảm của khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội. Mục đích của khoản vay là bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Khoản vay đã tất toán trong kỳ.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

19. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Số dư tại 01/01/2025	374.089.820.000	509.724.891	-	31.043.789.307	94.802.131.737	500.445.465.935
Tăng vốn trong năm trước	37.402.820.000	-	-	-	-	37.402.820.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	30.654.868.860	30.654.868.860
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	5.979.312.522	(5.979.312.522)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.979.312.522)	(5.979.312.522)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	(37.402.820.000)	(37.402.820.000)
Số dư tại 31/12/2025	411.492.640.000	509.724.891	-	37.023.101.829	76.095.555.553	525.121.022.273
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	22.561.388.989	22.561.388.989
Trích quỹ Đầu tư phát triển (i)	-	-	-	3.065.486.886	(3.065.486.886)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	-	(3.065.486.886)	(3.065.486.886)
Giảm khác	-	-	-	-	(2.318.647.633)	(2.318.647.633)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	-	-	41.143.180.000	-	(41.143.180.000)	-
Số dư tại 30/6/2026	411.492.640.000	509.724.891	41.143.180.000	40.088.588.715	49.064.143.137	542.298.276.743

(i) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01-2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 24/4/2026, Công ty chia cổ phiếu với tỷ lệ 10% số lượng cổ phiếu đang lưu hành tương ứng giá trị là 41.149.264.000 đồng. Ngày 25/6/2026, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để chia cổ tức. Ngày 22/7/2026, Công ty nhận được Quyết định số 979/QĐ-SGDHN của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận cho Công ty được thay đổi đăng ký niêm yết bổ sung 4.114.318 cổ phiếu. Công ty đã nhận được giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101482984 thay đổi lần thứ 28 ngày 29/7/2026, vốn điều lệ thay đổi từ 411.492.640.000 đồng lên 452.635.820.000 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Đào Ngọc Thanh	121.028.170.000	121.028.170.000
Huỳnh Thị Mai Dung	42.248.820.000	42.248.820.000
Đào Thu Thủy	21.488.980.000	21.488.980.000
Các cổ đông khác	226.726.670.000	226.726.670.000
Cộng	411.492.640.000	411.492.640.000

c) Các khoản giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	411.492.640.000	374.089.820.000
Vốn góp đầu kỳ	411.492.640.000	374.089.820.000
Vốn góp cuối kỳ	411.492.640.000	374.089.820.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	41.143.180.000	-

d) Cổ phiếu

	30/6/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.149.264	41.149.264
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.149.264	41.149.264
- Cổ phiếu phổ thông	41.149.264	41.149.264
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.149.264	41.149.264
- Cổ phiếu phổ thông	41.149.264	41.149.264
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

20. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ

Ngoại tệ các loại	30/6/2026	01/01/2026
	USD	USD
Tiền gửi Ngân hàng - Đồng đô la Mỹ	540,35	546,95

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	58.938.330.246	50.498.709.433
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.931.847.738	3.135.101.863
Cộng	62.870.177.984	53.633.811.296

b) Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	53.885.055.389	46.578.904.686
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	2.763.618.305	1.948.508.352
Cộng	56.648.673.694	48.527.413.038

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
<i>a) Doanh thu hoạt động tài chính</i>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.418.220.890	206.445.875
Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.135.418.600	27.640.326.000
Doanh thu tài chính khác	199.452.054	-
Lãi chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối kỳ	-	374.338
Cộng	22.753.091.544	27.847.146.213

b) Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí đi vay	108.441.146	1.738.551.096
Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	262.564.810	471.042.988
Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	(371.373.464)	(910.718.222)
Cộng	(367.508)	1.298.875.862

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
<i>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>	5.926.567.857	6.552.415.295
Chi phí nhân viên quản lý	1.554.246.987	2.057.648.314
Chi phí vật liệu quản lý	-	1.901.270
Chi phí đồ dùng văn phòng	105.903.492	23.467.602
Chi phí khấu hao TSCĐ	192.450.100	431.216.034
Thuế, phí và lệ phí	7.913.082	172.835.334
Chi phí dự phòng	2.329.383.948	1.492.573.521
Chi phí dịch vụ mua ngoài	343.128.696	341.148.488
Chi phí bằng tiền khác	1.393.541.552	2.031.624.732
<i>b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	(200.000.000)	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(200.000.000)	-
Cộng	5.726.567.857	6.552.415.295

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	669.552.000
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	90.909.091	763.465.860
Thu nhập khác từ việc đem TSCĐ đi góp vốn	-	400.000.000
Cộng	90.909.091	1.833.017.860

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi nộp phạt thuế, vi phạm hành chính	17.803.314	213.907.874
Chi phí khác	6.343.852	200
Cộng	24.147.166	213.908.074

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	25.781.739.786	33.180.609.470
Chi phí nhân công	9.070.611.764	10.910.390.647
Chi phí khấu hao tài sản cố định	615.847.557	849.340.633
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.280.182.804	8.666.242.264
Chi phí khác bằng tiền	4.626.859.640	3.219.358.812
Cộng	62.375.241.551	56.825.941.826

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	23.315.157.410	26.721.363.100
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	21.135.418.600	27.640.326.000
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	237.818.402	2.890.309.296
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	1.351.284.894	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	3.768.842.106	1.971.346.396
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	753.768.421	394.269.279
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	363.839.201
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động thông thường	753.768.421	758.108.480
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	753.768.421	758.108.480

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)***10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 của Công ty CP Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Chi phí lãi vay nhập gốc	-	44.019.522
Góp vốn bằng tài sản cố định	-	400.000.000
Bù trừ công nợ phải trả với thoái vốn góp tại Công ty TNHH Kính Thành Nam	-	2.070.000.000
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ vay theo khế ước thông thường	-	29.087.106.567
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	3.005.320.062	39.552.926.030

VIII. Những thông tin khác**1. Các cam kết*****Cam kết thuê hoạt động***

Công ty ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước với mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngày 02/07/2026, Công ty đã gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước báo cáo kết quả đợt phát hành 4.114.318 cổ phiếu để trả cổ tức. Ngày 22/7/2026, Công ty nhận được Quyết định số 979/QĐ-SGDHN của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội quyết định về việc chấp thuận cho Công ty được thay đổi đăng ký niêm yết bổ sung 4.114.318 cổ phiếu. Ngày 29/7/2026, Công ty đã nhận được giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101482984 thay đổi lần thứ 28, vốn điều lệ thay đổi từ 411.492.640.000 đồng lên 452.635.820.000 đồng. Ngày 30/7/2026, Công ty nhận được thông báo số 3328/TB-SGDHN của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc 4.114.318 cổ phiếu sẽ được giao dịch chính thức từ ngày 07/8/2026. Theo đó, số cổ phiếu niêm yết của Công ty là 45.263.582 cổ phiếu tương ứng giá trị 452.635.820.000 đồng.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, ngoài sự kiện nêu trên, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

3. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

a) Danh sách các bên liên quan:**Bên liên quan**

Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana
 Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana
 Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital
 Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana
 Công ty CP Đô Thị Cotana Ecolife
 Công ty TNHH BMS Thành Nam
 Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
 Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden
 Công ty CP Xây dựng Cotana
 Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana
 Công ty CP Tập đoàn Ecopark

 Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị TDH Ecoland

 Công ty CP Bất động sản Ecopark - Nomura

 Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex

 Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

 Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam

 Công ty CP Tập đoàn Apec Group

 Công ty CP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

 Ông Đào Ngọc Thanh
 Bà Đào Thu Thủy
 Ông Bùi Tiến Hùng
 Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan

 Ông Nguyễn Đức Quân

 Ông Đoàn Văn Tuấn

 Ông Lê Văn Thành
 Bà Đinh Thị Minh Hằng

Mối quan hệ

Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Chi nhánh Công ty
 Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiến Hùng
 Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiến Hùng
 Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiến Hùng
 Tổ chức có liên quan tới bà Nguyễn Thị Thu Hương
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn
 Thành viên HĐQT
 Thành viên HĐQT
 Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)
 Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)
 Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 24/4/2026)
 Tổng Giám đốc
 Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính (Miễn nhiệm ngày 08/6/2026); Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 24/4/2026)

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Ông Nguyễn Ngọc Tiến

Ông Phạm Văn Hậu

Ông Châu Trần Minh Khôi

Ông Trần Văn Chính

Ông Trần Trọng Đại

Bà Nguyễn Hải Yến

Ông Lê Văn Đang

Ông Đào Hồng Sơn

Bà Đặng Thu Vịnh

Ông Mai Ngọc Anh

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự

Phó Tổng giám đốc

Phó Tổng giám đốc

Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày
12/3/2025)

Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày
29/4/2025)

Kế toán trưởng

Trưởng ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

Người có liên quan với ông Đào Ngọc
Thanh

Người phụ trách quản trị Công ty

b) Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Mua hàng		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	8.245.190.464	12.807.393.686
Công ty CP Xây dựng Cotana	140.404.306	24.450.475
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	8.374.212	15.005.522
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	3.235.570.319	427.872.657
Bán hàng		
Công ty CP Xây dựng Cotana	108.431.762	101.218.186
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	199.304.960	188.114.652
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	42.426.263	36.156.300
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	1.431.718.235	1.501.843.076
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	46.408.576	53.549.692
Công ty TNHH BMS Thành Nam	63.060.360	88.761.816
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	18.454.010	6.503.660
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	108.876.509	97.838.329
Cổ tức và lợi nhuận được chia		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	1.530.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và phát triển Bất động sản Cotana Capital	17.973.318.600	27.232.301.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1.632.100.000	408.025.000
Góp vốn		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	-	27.232.300.000
Công ty CP Đô Thị Cotana Ecolife	-	520.000.000
Thu nhập khác		
Bà Đình Thị Minh Hằng	-	656.000.000

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

c) Số dư với các bên liên quan

	01/01/2026 VND	30/6/2026 VND
Phải thu của khách hàng		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	44.140.355	23.285.782
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	1.039.194.694	1.039.194.694
Công ty CP Xây dựng Cotana	24.457.061	28.017.975
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.501.899.513	1.864.936.521
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	13.718.390	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	8.226.821.197	8.861.966.115
Đào Thu Thủy	2.641.331.844	2.641.331.844
Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark	7.437.678.365	13.589.575.765
Phải thu khác		
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	-	5.786.630.133
Ông Đoàn Văn Tuấn	268.100.000	268.100.000
Tạm ứng		
Ông Trần Trọng Đại	619.060	26.619.060
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000
Người mua trả tiền trước		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	3.692.220	3.692.220
Phải trả người bán		
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	4.820.030.618	4.820.030.618
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	1.110.407.091	1.589.634.552
Công ty CP Xây dựng Cotana	100.337.492	25.650.841
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	117.233.731	117.233.731
Công ty TNHH BMS Thành Nam	281.145.803	281.145.803
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	-	1.531.399
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	85.682.255	261.804.127
Doanh thu chờ phân bổ		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1.617.829.373	1.643.507.375
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	71.500.000	71.104.972
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	1.032.888.683	1.049.283.737
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Cotana	640.374.574	650.539.246
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	361.244.949	366.978.951
Phải trả khác		
Ông Đào Ngọc Thanh	2.486.910.712	2.486.910.712

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

d) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	1.223.178.206	1.144.771.341
Cộng (*)	1.223.178.206	1.144.771.341

(*) Chi tiết thu nhập của từng thành viên trong 6 tháng đầu năm 2026 cụ thể như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị		42.000.000	41.200.000
Ông Bùi Tiến Hùng		42.000.000	41.200.000
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và các thành viên quản lý khác		840.700.000	771.434.019
Ông Lê Văn Thành		330.600.000	-
Ông Đoàn Văn Tuấn		-	262.988.035
Bà Đinh Thị Minh Hằng		310.207.691	87.620.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương		22.500.000	103.963.591
Ông Châu Trần Minh Khôi		-	62.733.334
Ông Trần Văn Chính		-	132.167.521
Ông Trần Trọng Đại		177.392.309	121.961.538
Thu nhập của các thành viên Ban kiểm soát		340.478.206	332.137.322
Bà Nguyễn Hải Yến		154.494.231	93.533.333
Ông Lê Văn Đăng		11.500.000	124.000.000
Ông Đào Hồng Sơn		174.483.975	114.603.989
Cộng		1.223.178.206	1.144.771.341

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.3, kể từ ngày 01/01/2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99. Theo đó, một số số liệu kỳ trước đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Số đã báo cáo VND	Trình bày lại VND	Số sau trình bày lại VND
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 01/01/2026			
Các khoản tương đương tiền	40.088.219.178	283.324.065	40.371.543.243
Phải thu ngắn hạn khác	58.389.093.703	(283.324.065)	58.105.769.638

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(29.010.237.735)	9.185.601	(29.001.052.134)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27.846.771.875	(9.185.601)	27.837.586.274

Phê duyệt, ngày 24 tháng 8 năm 2026
CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Vũ Anh Quý

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Nguyễn Ngọc Tiến

